

Cezary Piotr MALISZEWSKI*

**MIEJSCOWY PLAN REWITALIZACJI –
NIEDOCENIANE NARZĘDZIE PLANISTYCZNE:
STUDIUM PLANU „JABŁKOWSKIEGO–PODGÓRZE”
W KALISZU**

**LOCAL REVITALISATION PLAN –
AN UNDERESTIMATED PLANNING TOOL.
A STUDY OF THE “JABŁKOWSKI–PODGÓRZE” PLAN IN KALISZ**

DOI: 10.25167/sm.4829

ABSTRAKT: Miejskowy plan rewitalizacji został wprowadzony do systemu prawnego w 2015 r. Miało to być podstawowe narzędzie planistyczne używane w procesie rewitalizacji jako szczególny, dedykowany rodzaj miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W artykule przedstawiono uwarunkowania sporządzania miejscowego planu rewitalizacji ze wskazaniem różnic w stosunku do zwykłego planu miejscowego. Aspekty praktyczne implementacji norm prawnych zostały przedstawione w oparciu o uchwalony w 2021 r. miejscowy plan rewitalizacji „Jabłkowski–Podgórze” w Kaliszu. Celem artykułu jest identyfikacja potencjału tego instrumentu planowania przestrzennego w działaniach rewitalizacyjnych. Analiza zasad i trybu sporządzania planu stanowi podstawę do sformułowanych wniosków i rekomendacji dla modelu tego instrumentu planowania przestrzennego w kontekście programowania procesu rewitalizacji oraz wsparcia dla osiągnięcia celów określonych w gminnym programie rewitalizacji.

SŁOWA KLUCZOWE: rewitalizacja, planowanie przestrzenne, plan miejscowy

ABSTRACT: The Local Revitalisation Plan (*miejscowy plan rewitalizacji*) was introduced into the Polish legal system in 2015. It was meant to be the basic planning tool used in urban regeneration processes as a special type of the Local Spatial Development Plan (*miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego*). The article presents the conditions behind drawing up Local Revitalisation Plans, indicating the differences between such plans and regular Local Spatial Development Plans. Practical aspects of the legal norms implementation were presented on the basis of the Kalisz “Jabłkowski–Podgórze” Local Revitalisation Plan, which was adopted in 2021. The aim of the article is to identify the potential of this spatial planning instrument for conducting revitalisation activities. The implementation of the principles and the procedure for drawing up the plan constitute the basis for conclusions and recommendations regarding the model of the spatial planning instrument in the context of programming urban regeneration processes and achieving the goals set out in the municipal revitalisation programme (*gminny program rewitalizacji*).

KEY WORDS: revitalization, spatial planning, local plan

* <https://orcid.org/0000-0002-6123-4172>, archa.maliszewski@o2.pl.

Wstęp

Proces rewitalizacji w ujęciu zarówno teoretycznym, jak i praktycznym jest szeroko opisany w literaturze przedmiotu (np. Zuziak 1998; Kaczmarek 2001; Tölle 2007; Godlewska-Majkowska [red.] 2005; Węglewski 2009; Podbrez, Szwarz-Gosiewska 2011; Parysek 2015; 2016b; Kołsut 2017; Jadach-Sepiolo 2021). Rewitalizacja na gruncie rozważań geografii rozumiana jest jako złożony proces naprawczy (Kaczmarek 2001) dotyczący zdegradowanej przestrzeni miejskiej. Celem działań jest zapewnienie harmonijnego i zrównoważonego rozwoju poprzez adaptację i odpowiednie zagospodarowanie terenu do zmieniających się potrzeb mieszkańców. Zadaniem rewitalizacji jest poprawa warunków życia i pracy w mieście, przywrócenie ładu przestrzennego, ożywienie gospodarcze danego terenu, ochrona i zachowanie starych, często zabytkowych tkanek miasta (Boryczka 2016, 169). W węższym ujęciu rewitalizacja jest natomiast utożsamiana ze zmianą zabudowy architektonicznej i przekształceń przestrzennych wybranych fragmentów miasta. Obecnie to szersze ujęcie problematyki oraz podejmowanie działań nie tylko przestrzennych, lecz także w sferach społecznej, gospodarczej i kulturowej, jest powszechnie utożsamiane z procesem rewitalizacji (Boryczka 2016, 169; Kuciński 2005, 34; Jadach-Sepiolo 2021, 9).

Miejscowy plan rewitalizacji (dalej: mpr) – jako nowy instrument planowania przestrzennego – został wprowadzony Ustawą z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (dalej: ustawa o rewitalizacji). Zgodnie z praktycznym komentarzem do ustawy z 2016 r. (Leszczyński i Kadłubowski 2016, 51) miało to być podstawowe narzędzie planistyczne używane w procesie rewitalizacji. Ustawa o rewitalizacji weszła w życie w momencie, w którym wiele gmin prowadziło działania rewitalizacyjne w oparciu o kompetencje wynikające z Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (dalej: uosg). Gminy opracowywały w ramach programów gospodarczo-naprawczych dokumenty, które przyjmowały różne nazwy, np. lokalny program rewitalizacji, miejski program rewitalizacji itp. Wprowadzona ustawa stanowi zbiór norm prawnych dedykowanych zagadnieniu rewitalizacji, określając ją jako proces, nie zaś jednostkowe zdarzenie (Leszczyński i Kadłubowski 2016, 10). Proces ten dotyczy wyprowadzenia ze stanu kryzysowego obszaru zdegradowanego. Przypisano do niego szereg narzędzi ustawowych, tj. gminny program rewitalizacji, wyznaczenie w drodze uchwały obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji, Specjalnej Strefy Rewitalizacji oraz miejscowy plan rewitalizacji.

Oceny procesów i działań rewitalizacyjnych były od lat podejmowane w pracach badawczych stawiających sobie różne cele: od ogólnych (Siemiński i Topczewska 2009; Płoszaj 2011; Kozak 2014; Jarczewski, Dej 2015; Kołsut 2017) po szczegółowe rekomendacje i przykłady dobrych praktyk (Jarczewski 2012), a także studia przypadków konkretnych miast (Tölle 2007; Podbrez i Szwarz-Gosiewska 2011). Po wejściu w życie ustawy o rewitalizacji już w 2016 r. podjęto próbę oceny skuteczności ustanowionego w tym zakresie prawa oraz przedstawiono prognozę bazującą na pragmatycznym podejściu do rewitalizacji. W wątpliwość podano rolę mpr oraz jego zakres rzeczowy,

przestrzenny i czasowy. Zauważono, że rewitalizacja została sprowadzona do mieszkalnictwa, co wypaczyło sens działań rewitalizacyjnych (Parysek 2016a, 14). Pojawiła się także analiza prawna porównująca miejscowy plan rewitalizacji z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (dalej: mpzp) w kontekście różnic w zakresie tych dokumentów oraz trybu ich sporządzania (Szlachetko 2017). Ponadto poddano ocenie nowe narzędzie, jakim jest umowa urbanistyczna, która stanowi instrument operacyjny rewitalizacji powiązany z mpr (Ruczkowski 2020).

Od wejścia w życie przepisów ustawy upłynęło sześć lat, a dopiero w 2021 r. został uchwalony pierwszy w Polsce mpr (Uchwała nr XLVI/636/2021...). Jest nim miejscowy plan rewitalizacji „Jabłkowskiego–Podgórze” w Kaliszu (dalej: mpr „Jabłkowskiego–Podgórze”). Rewitalizacja w Kaliszu w oparciu o nowe przepisy została zapoczątkowana wyznaczeniem w 2016 r. obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji oraz przyjęciem w 2018 r. Gminnego programu rewitalizacji miasta Kalisza (Uchwała nr XLVI/636/2021...; dalej: gpr Kalisz). Prace nad mpr „Jabłkowskiego–Podgórze” zostały zainicjowane Uchwałą Nr VI/67/2019 Rady Miasta Kalisza z dnia 28 lutego 2019 r. i sfinalizowane Uchwałą Nr XLVI/636/2021 Rady Miasta Kalisza z dnia 25 listopada 2021 r.

Maciej Borsa, który był członkiem zespołu projektowego, na podstawie zebranych doświadczeń podczas sporządzania ww. planu oraz kwerendy dotyczącej doświadczeń innych projektantów stwierdził, że jest to narzędzie istotnie różniące się od zwykłego mpzp, które stanowi dobre i silne narzędzie planistyczne w specyficznych sytuacjach, szczególnie na obszarach śródmiejskich o walorach historyczno-kulturowych, ważnych dla poczucia tożsamości i identyfikacji społecznej. Autor podaje, że do sporządzenia mpr przystąpiło do tej pory zaledwie około dwudziestu gmin, natomiast tylko ten jeden został ukończony i przyjęty uchwałą rady gminy. Z uwagi na powyższe podkreśla, że nie ma doświadczeń z fazy eksploatacji tego nowego instrumentu (Borsa 2021, 295).

Celem badawczym jest zidentyfikowanie różnic w zakresie i trybie sporządzania mpr w stosunku do mpzp oraz sposobu implementacji norm prawnych w procesie sporządzania mpr. Analiza zasad i trybu sporządzania planu stanowi podstawę do sformułowanych wniosków i rekomendacji dla modelu tego instrumentu planowania przestrzennego w kontekście programowania procesu rewitalizacji oraz wsparcia dla osiągnięcia celów określonych w gminnym programie rewitalizacji. Przebieg procesu został zbadany w kontekście programowania rewitalizacji i tworzenia instrumentu wspomagającego realizację celów określonych w gminnym programie rewitalizacji (dalej: gpr). Z uwagi na prekursorski charakter mpr „Jabłkowskiego–Podgórze” stanowi obecnie jedyny przykład dobrej praktyki projektowej sfinalizowanej wejściem w życie. Tworzenie dokumentu oraz jego procedowanie pozwoliło na identyfikację problemów podczas sporządzania w kontekście dotychczasowej praktyki projektowej. Ponadto poddano ocenie wizualizację jako instrument komunikacji z interesariuszami rewitalizacji. W ramach studium przypadku dokonano przeglądu zakresu mpr i towarzyszących opracowań oraz w oparciu o przykłady wskazano zasady implementacji norm prawnych w strukturę dokumentów.

Punktem wyjścia do sformułowania celu niniejszego artykułu były wnioski płynące z analizy normatywnej źródeł ustanowionego prawa przeprowadzonej przez dr. Jakuba H. Szlachetko (2017). Identyfikacja różnic między mpr i mpzp oraz potencjału mpr w oparciu o studium przypadku stanowi podstawę do sformułowania wniosku, dlaczego mpr nie stał się podstawowym narzędziem planistycznym w procesie rewitalizacji.

Materiał badawczy i metodyka

Przedmiotem analiz jest mpr „Jabłkowskiego–Podgórze”. Plan obejmuje obszar położony w rejonie kaliskiego osiedla Śródmieście II i zajmuje powierzchnię ok. 5,66 ha. Przedmiotowy teren nie był objęty planem miejscowym. W całości położony jest w obszarze rewitalizacji miasta Kalisza oraz Specjalnej Strefie Rewitalizacji. Ponadto znajduje się w granicach układu urbanistycznego oraz terenu archeologicznych warstw kulturowych wpisanych do rejestru zabytków.

W ramach podjętych badań dokonano analizy uwarunkowań prawnych w kontekście różnic między mpr i mpzp, a także umiejscowienia go w systemie planowania przestrzennego oraz w procesie rewitalizacji. Metoda obejmuje porównanie zakresu ww. dokumentów planistycznych oraz trybu ich sporządzania. W ramach studium przypadku wyodrębniono grupy problematyczne powiązane z etapami procedury planistycznej z przypisanymi do nich odpowiednimi częściami mpr lub opracowań towarzyszących stanowiących obligatoryjną część postępowania. Są to:

- 1) identyfikacja roli i celów mpr,
- 2) materiały wejściowe i początek procedury,
- 3) koncepcja urbanistyczna i wizualizacja projektu planu,
- 4) projekt planu,
- 5) prognoza oddziaływania na środowisko i prognoza skutków finansowych uchwalenia planu,
- 6) procedowanie dokumentu oraz partycypacja społeczna.

Pierwsze pięć punktów stanowi o chronologii podejmowanych czynności projektowych, natomiast ostatni odnosi się do działań proceduralnych oraz udziału społeczeństwa. Partycypacja społeczna została przeanalizowana w kontekście wymogów ustawowych i faktycznego udziału społeczeństwa w działaniach rewitalizacyjnych na obszarze Kalisza. Każda z części składa się z analizy założeń oraz zastosowań praktycznych w oparciu o przykłady z mpr „Jabłkowskiego–Podgórze” jako jedyne obecnie dostępne źródła dobrych praktyk.

Wyniki

Identyfikacja roli i celów mpr

Podjmując się analizy mpr jako aktu planistycznego, należy go właściwie umiejscowić w systemie planowania przestrzennego, jak również w procesie rewitalizacji.

Ważna jest identyfikacja jego roli i celów, które zakładamy osiągnąć w ramach realizacji ustaleń. Powyższe stanowi podstawę do wyboru narzędzi przypisanych temu dokumentowi, które możemy zastosować. W systemie planowania przestrzennego mpr został wyodrębniony jako nowy akt prawa miejscowego. Jest szczególną formą planu miejscowego, co oznacza, że posiada wszystkie jego cechy, a procedura uchwalenia jest niemal tożsama. W tym kontekście mpr realizuje władztwo planistyczne gminy w oparciu o politykę przestrzenną wynikającą ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Tak jak w przypadku mpzp jego uchwalenie jest uzależnione od stwierdzenia nienaruszenia ustaleń ww. studium. Jednocześnie zgodnie z art. 37f Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dalej: uopizp) rada gminy może uchwalić dla obszaru rewitalizacji miejscowy plan rewitalizacji, jeżeli został uchwalony gminny program rewitalizacji. Wynika z tego, że mpr stanowi kontynuację działań rewitalizacyjnych i jest ściśle powiązany z celami i działaniami określonymi w gpr (Borsa 2021). Podkreśleniem tej dualnej zależności jest obowiązek – jak w przypadku studium – stwierdzenia, że nie narusza ustaleń gpr. Ponadto mpr może być uchwalony dla obszaru, na którym obowiązuje mpzp, w formie zmiany tego planu, o ile dany obszar znajduje się w granicach obszaru rewitalizacji (Leszczyński i Kadłubowski 2016, 51).

Ze względu na powyższe mpr, podobnie jak mpzp, należy określić jako akt:

- lokalnej polityki przestrzennej o charakterze normatywnym;
- mający charakter fakultatywny, gdyż rozstrzygnięcie o jego wykorzystaniu należy do dyskrecjonalnej decyzji organu planistycznego w ramach władztwa planistycznego;
- prawa powszechnie obowiązującego, a więc kształtujący sytuację prawną podmiotów niepodporządkowanych organizacyjnie i służbowo organom administracyjnym (a w szczególności właścicielom i użytkownikom wieczystym);
- obowiązujący na obszarze wyznaczonej jednostki urbanistycznej (Szlachetko 2017, 41).

Rolą tego instrumentu jest wsparcie realizacji przedsięwzięć na obszarze rewitalizacji, a poszerzony zakres regulacji, jakie może zawierać w stosunku do mpzp, stanowi jego największą zaletę (Jadach-Sepioło [red.] 2018, 154). Należy jednak podkreślić, że jego sporządzenie jest fakultatywne, a gmina może realizować zadania z zakresu rewitalizacji przy użyciu innych instrumentów (Porwich 2019, 139).

Ponadto w pewnym stopniu mpr wnosi element planowania operacyjnego, ponieważ zawiera zadania, jakie powinny być zrealizowane, aby osiągnąć plany strategiczne. Największym *novum* jest umowa urbanistyczna, której postanowienia w odniesieniu do zakresu przedsięwzięcia, specyfikacji technicznej i terminów muszą być zgodne z mpr, więc jej założenia powinny stanowić ustalenia planu. Wielotorowość działań rewitalizacyjnych dotyczy także procedury scalenia i podziału. Zamiar musi wynikać z gpr, a rada gminy, rozstrzygając o przystąpieniu do sporządzania mpr, jednocześnie rozstrzyga o przystąpieniu do scalenia i podziału nieruchomości. Procedury prowadzone są równolegle. Finalizacja jest uzależniona od wejścia w życie mpr,

ale następuje w odrębnej uchwale. Powiązania i relacje między obiema uchwałami zawiera art. 37l uopizp.

Reasumując, organy gminy programują politykę rewitalizacyjną (sporządzając diagnozy, wyznaczając obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji, ustanawiając gminny program rewitalizacji), a następnie ją realizują za pomocą ustawowych narzędzi, tj. Specjalnej Strefy Rewitalizacji, mpr i umowy urbanistycznej. W tym kontekście mpr jawi się jako jedno z ustawowych narzędzi służących do wdrażania gpr (Szlachetko 2017, 41).

W Analizie zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu rewitalizacji „Jabłkowskiego–Podgórze” w Kaliszu (Wolniak 2019, 12) stwierdzono, że główne cele to:

- umożliwienie realizacji zamierzeń gpr Kalisza;
- poprawienie standardów życia w istniejącej zabudowie;
- określenie zasad kształtowania nowej zabudowy oraz stworzenie warunków dla uzupełnień istniejącej zabudowy (nadbudowy, rozbudowy), które w swoich rozwiązaniach architektonicznych winny współgrać formą i strukturami;
- kształtowanie przestrzeni publicznych w oparciu o wysokie standardy estetyczne i użytkowe;
- poprawienie standardów technicznych i użytkowych ciągów komunikacyjnych;
- podniesienie poziomu życia poprzez poprawę wskaźników jakości powietrza;
- zmiana w postrzeganiu tego obszaru i jego mieszkańców (odwrócenie społecznej izolacji obszaru) w wyniku podniesienia standardów przestrzennych.

Z pogłębionej diagnozy obszaru rewitalizacji sporządzonej na potrzeby gpr wynika, że:

- obszar opracowania charakteryzuje się największą skalą ubóstwa spośród wszystkich terenów obejmujących obszar rewitalizacji,
- na tym obszarze zarejestrowana jest najmniejsza liczba podmiotów gospodarczych w przeliczeniu na 1000 mieszkańców,
- na obszarze występują znaczne problemy środowiskowe – odnotowuje się jeden z najwyższych wskaźników liczby pojemników na popiół, co wskazuje na dużą liczbę mieszkań stosujących ogrzewanie paliwami stałymi,
- stan techniczny zabudowy w rejonie ulic Jabłkowskiego–Podgórze jest najgorszy spośród wszystkich badanych terenów obejmujących obszar rewitalizacji, wiele ze zlokalizowanych tam budynków ma nieuregulowany stan prawny, przez co występują znaczne bariery prawne przy ewentualnej interwencji władz miasta.

Ze względu na wiążącą rolę gpr w stosunku do mpr procedowany plan powinien w swoich założeniach skupiać się na rozwiązywaniu zidentyfikowanych w gpr problemów i przyczyn degradacji obszaru.

Materiały wejściowe i początek procedury

Miejscowy plan rewitalizacji stanowi szczególny rodzaj planu miejscowego i podlega tożsamym rygorom prawnym, o czym świadczy art. 37n ust. 2 uopizp: „Ilekroć

w przepisach niniejszej ustawy albo przepisach odrębnych jest mowa o miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, planie miejscowym lub planach zagospodarowania przestrzennego, należy przez to rozumieć również miejscowy plan rewitalizacji”, oraz art. 37n ust. 1: „W zakresie nieuregulowanym przepisami art. 37f–37m do miejscowego planu rewitalizacji stosuje się przepisy dotyczące planu miejscowego”. W procedurze sporządzania mpr dodano jedynie obowiązek opiniowania planu przez Komitet Rewitalizacji, więc ten pierwszy etap podlega tym samym rygorom co mpzp. Wzór wykazu wniosków, zasady oraz sposób postępowania jest tożsamy. Reasumując, tak jak w przypadku mpzp – zgodnie z art. 17 uopizp – sekwencja przedprojektowych czynności prowadzonych przez wójta, burmistrza lub prezydenta jest następująca:

- ogłasza w prasie miejscowej przez obwieszczenie oraz udostępnienie informacji w Biuletynie Informacji Publicznej na swojej stronie podmiotowej, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu nie krótszy niż 21 dni od dnia ogłoszenia,

- zawiadamia na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu (w przypadku mpr dodatkowo Komitet Rewitalizacji);

- sporządza projekt planu, rozpatrując wnioski, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Różnica między mpzp a mpr nie dotyczy kwestii formalnych, ale celu przyświecającego działaniom planistycznym. Wynika to z szerszego kontekstu podstaw tych działań i oczekiwanych efektów. Przed pracami koncepcyjnymi ważne jest właściwe rozpoznanie powodów degradacji obszaru oraz planowanych działań naprawczych, dotyczących zarówno sfery materialnej, jak i społecznej i gospodarczej. Specyfika mpr dotyczy roli dokumentu w rozpoczętym procesie naprawczym. W trakcie sporządzania gpr dokonano diagnozy przyczyn i określone zostały problemy na obszarze zdegradowanym. Celem mpr jest wdrożenie działań naprawczych nie tylko odnoszących się do rehabilitacji zdegradowanej tkanki miejskiej. Poprzez rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne i organizacyjne wpisuje się w szerszy zakres interwencji, która wspiera i uzupełnia inne procedury i narzędzia w działaniach rewitalizacyjnych.

Miejscowy plan rewitalizacji „Jabłkowskiego–Podgórze” stanowi kontynuację procesu rewitalizacyjnego, więc wcześniej przeprowadzone analizy, uwarunkowania, diagnozy i wnioski z nich wynikające stanowią punkt wyjścia prac planistycznych. W ramach czynności przedproceduralnych mpr „Jabłkowskiego–Podgórze” przygotowano szereg opracowań charakteryzujących i diagnozujących stan istniejący, w tym ekspertyzę z zakresu historii rejonu wraz z oceną walorów urbanistyczno-architektonicznych (Górzyński 2019), ocenę stanu zabudowy (Różalska-Kusza 2020), środowiska przyrodniczego (Wolniak 2020), a także raport podsumowujący poszerzone konsultacje społeczne (Wolniak i Różalska-Kusza 2021).

Koncepcja urbanistyczna i wizualizacja projektu planu

Zasadniczą różnicą między mpzp a mpr jest obowiązek sporządzenia i publikacji wizualizacji projektowanych rozwiązań planu, składającej się co najmniej z koncepcji urbanistycznej obszaru objętego planem, modelu struktury przestrzennej tego obszaru oraz widoków elewacji (art. 37g ust. 4 uopizp). Szczegółowy zakres tej części opracowania został określony w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 1 lipca 2016 r. w sprawie zakresu projektu miejscowego planu rewitalizacji w części tekstowej oraz zakresu i formy wizualizacji ustaleń miejscowego planu rewitalizacji (dalej: rozporządzenie mpr). Zgodnie z § 4 ww. rozporządzenia wizualizacja ustaleń mpr składa się z:

1) koncepcji urbanistycznej obszaru zawartego w planie, obejmującej w zależności od potrzeb:

- ilustrację etapowania realizacji ustaleń planu, z uwzględnieniem inwestycji w fazie planowania lub realizacji na podstawie innej niż ustalenia planu, oraz ich stanu zaawansowania i korelacji z przedsięwzięciami rewitalizacyjnymi, o których mowa w art. 15 ust. 1 pkt 5 ustawy o rewitalizacji,
- wskazanie granic terenów wymagających zawarcia umowy urbanistycznej, o której mowa w art. 37i ust. 5 ustawy, oraz lokalizacji infrastruktury i lokali stanowiących inwestycje uzupełniające,
- wskazanie granic terenów wymagających scalenia i podziału nieruchomości,
- usytuowanie przedsięwzięć rewitalizacyjnych, o których mowa w art. 15 ust. 1 pkt 5 lit. a ustawy o rewitalizacji;

2) modelu struktury przestrzennej obszaru objętego planem, uwzględniającego charakterystyczne cechy ukształtowania terenu, sporządzonego w trójwymiarowej postaci fotorealistycznej, umożliwiającego zmianę punktu obserwacji w przestrzeni, z uwzględnieniem istniejących i projektowanych elementów zagospodarowania przestrzennego;

3) widoków wybranych charakterystycznych elewacji lub rozwinięć tych widoków od strony terenów przestrzeni publicznych z uwzględnieniem najbliższego otoczenia, sporządzonych w zależności od potrzeb w skali 1 : 500 lub większej.

Wizualizacja ustaleń planu może zawierać w szczególności:

1) widok koncepcyjny wkomponowany w zdjęcie lotnicze jednostki osadniczej lub jej części, z uwzględnieniem powiązań kompozycyjno-przestrzennych z otoczeniem obszaru objętego planem, uwzględniającego przedsięwzięcia rewitalizacyjne, o których mowa w art. 15 ust. 1 pkt 5 ustawy o rewitalizacji;

2) koncepcję zagospodarowania terenów przestrzeni publicznych, sporządzoną w zależności od potrzeb w skali 1 : 500 lub większej;

3) koncepcję wybranych charakterystycznych fragmentów obszaru, sporządzoną w zależności od potrzeb w skali 1 : 500 lub większej;

4) przekroje terenu, w tym terenów przestrzeni publicznych, oraz – jeśli w planie zawarto ustalenia, o których mowa w § 3 pkt 3 lit. g – przekroje pasa drogowego, sporządzone w zależności od potrzeb w skali 1 : 500 lub większej.

Wyżej wymienione elementy wizualizacji sporządza się w barwnej formie graficznej. Tak rozbudowany zakres dotyczący wizualizacji powoduje, że zanim przygotowany zostanie projekt mpr, konieczne jest opracowanie koncepcji urbanistyczno-architektonicznej. Wiąże się to z wypracowaniem skonkretyzowanej wizji rozwoju obszaru opracowania. W tej materii proces twórczy nie odbiega od tego przy sporządzaniu mpzp, ale sposób przedstawienia koncepcji urbanistycznej wymaga poświęcenia większej uwagi szczegółowym rozwiązaniom, często zahaczającym o rozwiązania architektoniczne w odniesieniu do uzupełnień zabudowy, mebli ulicznych i innych obiektów małej architektury oraz nawierzchni ulic i placów.

W przypadku mpr w Kaliszu wstępna koncepcja została opracowana w formie makiety (fot. 1). Założenie obejmowało uzupełnienie zabudowy, jej dogęszczenie w ramach realizacji społecznego budownictwa czynszowego, które wynikało z założeń gpr. Spotkania eksperckie nad przyjętym kierunkiem przekształceń przestrzennych zostały zweryfikowane przez prezydenta Kalisza, Komitet Rewitalizacji oraz przedstawicieli Biura Rewitalizacji Urzędu Miasta Kalisza. Efektem była zmiana modelu przestrzennego. Za priorytet przyjęto zachowanie zielonego charakteru wewnątrz osiedlowych, w szczególności między ulicami Jabłkowskiego i Podgórze. Głównym założeniem kompozycyjnym było wyodrębnienie z podwórek przestrzeni publicznej w formie placu. Oprócz roli komunikacyjnej jej głównym zadaniem była funkcja rekreacyjno-wypoczynkowa, ale także społeczna jako miejsce integracji mieszkańców. Przyjęcie założeń stanowiło podstawę do dalszych prac nad modelem przestrzennym oraz szczegółowymi rozwiązaniami, a następnie nad formą zwizualizowania projektu.



Fot. 1. Wstępna koncepcja urbanistyczna – makieta, fot. M. Bors

Źródło: zbiory własne.

Koncepcja urbanistyczna wraz z pozostałymi elementami wizualizacji podlegała korektom wynikającym z jej dostosowania do zmieniającego się projektu mpr. Zgodnie z § 5 rozporządzenia mpr wizualizacja ustaleń planu podlega aktualizacji po jej przedstawieniu w ramach wyłożenia do publicznego wglądu, przed przedstawieniem jej wraz z projektem planu radzie gminy, jak również w przypadku, gdy rada gminy stwierdzi konieczność dokonania zmian w przedstawionym do uchwalenia projekcie planu i wynikającą z powyższego konieczność ponowienia czynności proceduralnych.

W przypadku mpr w Kaliszu finalna wersja powstała przed wyłożeniem projektu planu do publicznego wglądu (fot. 2). Jedyne braki zmian wynikający ze sposobu rozstrzygnięcia uwag był powodem, że opracowanie nie wymagało kolejnej aktualizacji.



Fot. 2. Fragmenty z wizualizacji mpr „Jabłkowskiego–Podgórze” w Kaliszu. Nowy obszar przestrzeni publicznej realizujący potrzeby społeczności lokalnej

Źródło: opracowanie własne.

Projekt planu

Przystąpienie do prac nad projektem mpr nastąpiło po opracowaniu koncepcji zagospodarowania obszaru. Mając ustalone założenia odnośnie do przekształceń przestrzennych, ale już w formie skonkretyzowanych działań realizacyjnych określających ich zasięg i skalę, można było podjąć próbę ich przeniesienia na język aktu prawa miejscowego. Zakres i forma mpr w swojej zasadniczej części są tożsame z mpzp. Oczywiście, zgodnie art. 37g uopizp, mpr – poza elementami wymienionymi w art. 15 ust. 2 i 3 ww. ustawy – określa w zależności od potrzeb także inne elementy. Jednak tylko część

tych zagadnień stanowi *novum* w porządku prawnym, a większość uzupełnia lub poszerza zakres ustawy mmpz. Analizę regulacji przypisanych mpr zawarto w tabeli 1.

Tabela 1

Poszerzony w odniesieniu do planu miejscowego zakres miejscowego planu rewitalizacji

Zakres mpr	Przepis	Komentarz
Zasady kompozycji przestrzennej nowej zabudowy i harmonizowania planowanej zabudowy z zabudową istniejącą	art. 37g ust. 2 pkt 1 uopizp	Uzupełnienie i doprecyzowanie zakresu zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz krajobrazu kulturowego, a także mieszczące się w pewnym stopniu w sposobie usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości (art. 15 ust. 2 pkt 2 i 4 oraz ust. 2 pkt 8)
Ustalenia dotyczące charakterystycznych cech elewacji budynków	art. 37g ust. 2 pkt 2 uopizp	Poszerzenie zakresu art. 15 ust. 2 pkt 6 oraz ust. 3 pkt 8 uopizp – w mmpz ustala się zasady kształtowania zabudowy, gabaryty oraz kolorystykę obiektów
Szczegółowe ustalenia dotyczące zagospodarowania i wyposażenia terenów przestrzeni publicznych, w tym urządzania i sytuowania zieleni, koncepcji organizacji ruchu na drogach publicznych oraz przekrojów ulic	art. 37g ust. 2 pkt 3 uopizp	Uzupełnienie zakresu wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych (art. 15 ust. 1 pkt 5 uopizp) oraz zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji (art. 15 ust. 1 pkt 10). <i>Novum</i> stanowi możliwość ustalania koncepcji organizacji ruchu
Zakazy i ograniczenia dotyczące działalności handlowej lub usługowej	art. 37g ust. 2 pkt 4 uopizp	Nowa regulacja poszerzająca zakres możliwej interwencji samorządów
Maksymalna powierzchnia sprzedaży obiektów handlowych, w tym obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o wskazanej w planie maksymalnej powierzchni sprzedaży i ich dopuszczalna liczba	art. 37g ust. 2 pkt 5 uopizp	Rozszerzenie zakresu delimitacji obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych – w mmpz uprawnienia ograniczone do obiektów handlowych powyżej 2000 m ² pow. sprzedaży (art. 15 ust. 2 pkt 4). Nowością jest możliwość określania liczby obiektów
Zakres niezbędnej do wybudowania infrastruktury technicznej, społecznej lub lokali – w przypadkach, o których mowa w art. 37i	art. 37g ust. 2 pkt 6 uopizp	Zakres związany z nowym instrumentem prawnym – umową urbanistyczną
Skala części graficznej	art. 37g ust. 3 uopizp	Możliwość zastosowania w zależności od potrzeb skali od 1 : 100 do 1 : 1000 (mpzp w skali od 1 : 500 do 1 : 5000)

Źródło: opracowanie własne.

Należy podkreślić, że nie wszystkie z wymienionych elementów muszą się znaleźć w mpr. Mają one charakter fakultatywny, ponieważ ustawodawca przyjął, że uwzględnią się je „w zależności od potrzeb” (Szlachetko 2017, 43). Nowe elementy mpr w znacznej

części stanowią rozwinięcie zapisów stosowanych w mpzp. W mpr „Jabłkowskiego–Podgórze” prawie całe spektrum tego poszerzonego zakresu zostało zastosowane w uchwale. Jedyne zakres związany z umową urbanistyczną oraz scaleniem gruntów nie ma swojego odzwierciedlenia, ponieważ nie przewidywano potrzeby zastosowania tych instrumentów na przedmiotowym obszarze.

Szczegółowy zakres regulacji dedykowanych mpr został określony w § 3 rozporządzenia mpr. W odniesieniu do zasad kompozycji przestrzennej nowej zabudowy oraz zasad harmonizowania planowanej zabudowy z zabudową istniejącą nie jest to katalog zamknięty (Szlachetko 2017, 44). Jednak w mpr w Kaliszu zastosowano się do zakresu wymienionego w rozporządzeniu, uznając go za wystarczający. Odmienne przedstawia się kwestia ustaleń dotyczących charakterystycznych cech elewacji budynków. Wykładnia literalna przepisu § 3 ust. 2 rozporządzenia mpr prowadzi do wniosku, że wskazany katalog jest zamknięty. Wymaga to zachowania szczególnej ostrożności przy formułowaniu zapisów w kontekście tego, czym jest budynek, elewacja budynku i jakie ma ona cechy charakterystyczne. Te regulacje, z wyłączeniem kolorystyki elewacji, stanowią „nowość normatywną”, która dotychczas znajdowała się poza interwencją władzy lokalnej (Szlachetko 2017). Największym *novum* w regulacjach jest możliwość określania koncepcji organizacji ruchu w ramach ustaleń dotyczących zagospodarowania i wyposażenia terenów przestrzeni publicznych. Miejscowy plan rewitalizacji może określać koncepcję organizacji ruchu, ale wskazane ustalenia powinny zostać wdrożone za pomocą innych narzędzi (Szlachetko 2017, 52). Miejscowy plan rewitalizacji nie pełni w tym zakresie funkcji samoistnej i musi zostać wdrożony do stosownych dokumentów, w szczególności do projektu organizacji ruchu zatwierdzonego przez właściwy organ. Należy zwrócić uwagę na pojęcie „terenów przestrzeni publicznych”, które w odróżnieniu od „obszarów przestrzeni publicznej” nie ma swojej definicji legalnej, jest pojęciem szerszym od desygnatów pojęcia „obszary przestrzeni publicznej”. Dotyczy – poza tymi wskazanymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy – innych o mniejszej wadze i doniosłości z perspektywy lokalnej polityki przestrzennej przestrzeni zaspokajających potrzeby społeczne w gminie (Szlachetko 2017, 50). W mpr w Kaliszu określono tereny o funkcji publicznej, ustalono dla nich wymagania w zakresie zagospodarowania i wyposażenia. Ponadto dokonano delimitacji terenów komunikacyjnych z włączeniem ich do strefy zamieszkania lub strefy uspokojonego ruchu.

Przepisy art. 37g ust. 2 pkt 4 uopizp dają możliwość ustalenia rodzajów działalności handlowej i usługowej, prowadzenia jej w parterach budynków, maksymalnej powierzchni sprzedaży, a także rozmieszczenia obiektów handlowych i ich dopuszczalnej liczby (§ 3 pkt 4 i 5 rozporządzenia mpr). Struktura mpr „Jabłkowskiego–Podgórze” opiera się na podziale na rozdziały wynikające z zakresu mpzp określonego w art. 15 ust. 2 i 3 uopizp. W tę strukturę zostały wplecione, jako uzupełnienie lub rozszerzenie, regulacje wynikające z art. 37g ww. ustawy. Przy czym ich zapisy wypełniają w sposób jak najbliższy dyspozycje zawarte w § 3 rozporządzenia mpr. Należy także nadmienić, że z uwagi na występowanie obszarów i obiektów objętych ochroną konserwatorską

Tabela 2

Przykłady zapisów stanowiących domenę miejscowego planu rewitalizacji wraz z ich umiejscowieniem w strukturze uchwały

Miejscowy plan rewitalizacji „Jablkowskiego – Podgórze” w Kaliszu		Podstawa prawna	Komentarz
Tytuł rozdziału w mpr	zapis planu		
Ustalenia ogólne	„Obowiązującymi ustaleniami rysunku planu są: (...) granice lokalizacji inwestycji służących rozwojowi społecznego budownictwa czynszowego”	art. 27 ust. 3 ustawy o rewitalizacji	lokalizację inwestycji można wskazać także w mpzp
Przeznaczenie terenów w planie	„Obszary w granicach lokalizacji inwestycji służących rozwojowi społecznego budownictwa czynszowego, wskazane na rysunku planu, są przeznaczone do realizacji celów publicznych związanych z budową lub przebudową budynków służących rozwojowi społecznego budownictwa czynszowego wykonywanych na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji i przewidzianych w gpr Kalisza”	art. 15 ust. 3 pkt 4a uopzp	ustalenie można zawrzeć także w mpzp
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	„Ustala się ochronę i wyeksponowanie kompozycji urbanistycznej poprzez: (...) nakaz utrzymania i kontynuacji formy zabudowy pierzejowej na terenach oznaczonych symbolami 2MW/U, (...), zgodnie z obowiązującymi liniami zabudowy wskazanymi na rysunku planu”	art. 37g ust. 2 pkt 1 uopzp	ustalenie można zastosować w mpzp zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 2 uopzp
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych	„Teren placu publicznego z zielenią urządzoną oznaczony symbolem IKP/ZP ma stanowić kompozycję zieleni niskiej i wysokiej pełniącej rolę rekreacyjną i ozdobną, z urządzeniami rekreacji codziennej, komunikacji pieszej i rowerowej oraz niezbędnej komunikacji samochodowej”	art. 37g ust. 2 pkt 3 uopzp	uszczegółowiony zakres art. 15 ust. 2 pkt 5 uopzp
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy	„W obszarze rewitalizacji ustala się: 1) w zakresie zasad kompozycji przestrzennej nowej zabudowy i harmonizowania planowanej zabudowy z zabudową istniejącą: (...) maksymalna różnica w wysokości pomiędzy sąsiednimi budynkami – 2 m, 2) w zakresie charakterystycznych cech elewacji budynków: a) stolarka okienna i drzwiowa: (...) kolorystyka stolarki okiennej – biała, ecru (biały z żółtawym odcieniem) lub jasnoszara z dopuszczeniem stosowania innych kolorów w lokalach użytkowych lokalizowanych w poziomie parteru, pod warunkiem zastosowania jednolodnej kolorystyki w obrębie parteru budynku oraz w kolorze zharmonizowanym z kolorystyką pozostałej części elewacji, przy czym w budynkach ujętych w gminnej ewidencji zabytków należy zastosować pierwotną kolorystykę dla danego obiektu,	art. 37g ust. 2 pkt 1, 2 i 4	zakres zapisu art. 37g ust. 2 pkt 1 interpretowany jest jako katalog otwarty

Tabela 2 cd.

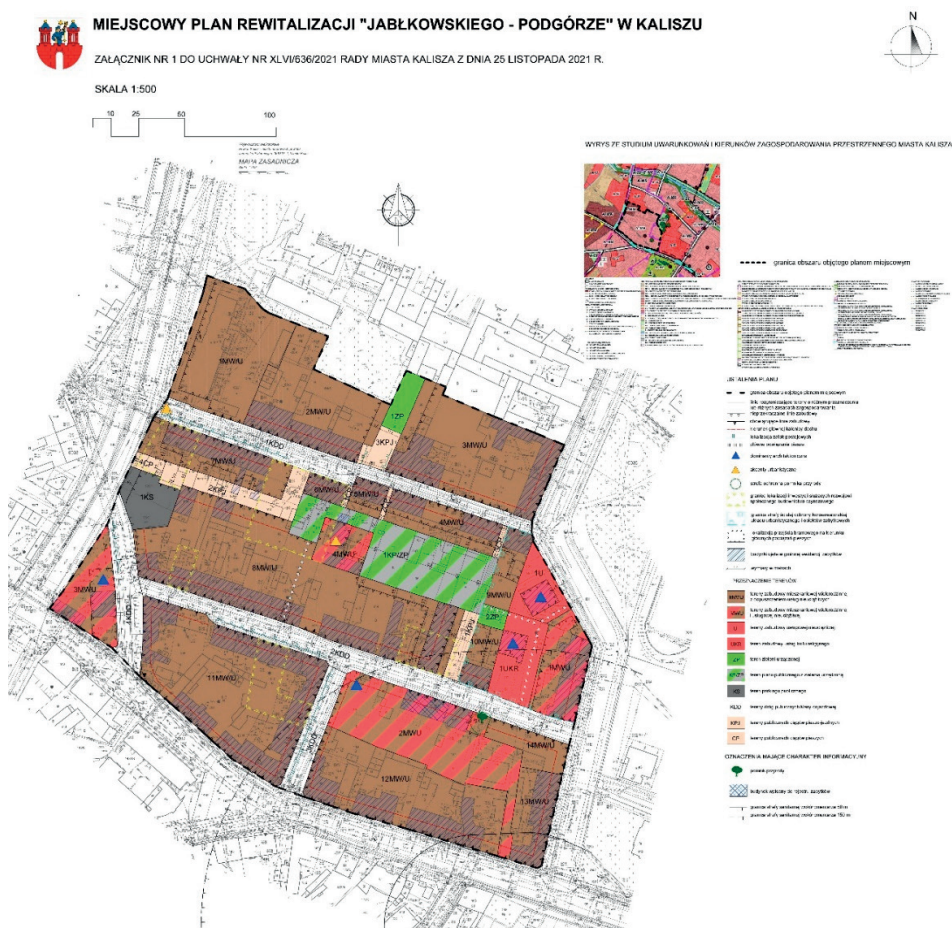
Tytuł rozdziału w mpr	Miejscowy plan rewitalizacji „Jabłkowskiego – Podgórze” w Kaliszu	Podstawa prawna	Komentarz
	<p style="text-align: center;">zapis planu</p> <p>b) zasady docieplania elewacji, dopuszczalnych lub zabronionych materiałów oraz sposobu zachowania lub odtworzenia zewnętrznych materiałów wykończeniowych i detali architektonicznych budynku w przypadku docieplania: (...) zakazuje się wykonywania ocieplenia od zewnątrz elewacji budynków zawierających detale architektoniczne w formie gzymsów, pilastrow, obramowań okiennych itp., za wyjątkiem stosowania tynków termooizolacyjnych oraz z zastrzeżeniem (...); dopuszczalnych lub zakazanych przekształceń formy, konstrukcji, układu i powierzchni elewacji: (...) przy nadbudowie i adaptacji podłazy na funkcje użytkowe lukarny i okna połączone w dachach spadzistych muszą tworzyć harmonijną całość w obrębie poszczególnych budynków w zakresie: wielkości i kształtu otworów okiennych, rozmieszczenia otworów okiennych w stosunku do krawędzi dachu i osi pionowych układu elewacji oraz podziałów przeszkleń;</p> <p>3) w zakresie zakazów i ograniczeń dotyczących działalności handlowej lub usługowej: (...) na terenach oznaczonych symbolem MW/U funkcja usługowa wyłączanie w parterach budynków;</p> <p>4) w zakresie maksymalnej powierzchni sprzedaży obiektów handlowych, w tym obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o wskazanym w planie maksymalnej powierzchni sprzedaży i ich dopuszczalnej liczbie: (...) dopuszczalna liczba obiektów – dwa na jednej działce budowlanej”</p>		<p>wykładnia literalna § 3 pkt 2 rozporządzenia mpr stanowi, że katalog ten ma charakter zamknięty</p>
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obsługi komunikacyjnej i systemu parkowania	<p>„1) ustala się dla drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDD, (...) oraz placu publicznego z zielenią urządzoną oznaczonego symbolem 1KP/ZP strefę zamieszkania, na zasadach regulowanych przepisami odrębnymi;</p> <p>2) ustala się lokalizację ogólnodostępnych miejsc postojowych dla samochodów osobowych w formie zatok postojowych na terenach dróg publicznych oznaczonych symbolami 1KDD, 2KDD, (...) zgodnie z rysunkiem planu, przy czym dopuszcza się rozdzielenie stanowisk drzewami lub grupami drzew w formie szpalerów”</p>	art. 37g ust. 2 pkt 3	ustalenia z zakresu koncepcji organizacji ruchu stanowią wyłączną domenę mpr
Ustalenia szczegółowe	<p>„1) przeznaczenie terenu (...) uzupełniające – usługi nieuciążliwe w zakresie: handlu, gastronomii, kultury, sztuki użytkowej, usług biurowych, usług medycznych, obsługi ludności;</p> <p>2) dla drogi oznaczonej symbolem 1KDD stanowiącej strefę zamieszkania dopuszcza się niewyodrębnianie w przekroju ulicy części pieszej od jezdni lub realizację w jednym poziomie”</p>	art. 37g ust. 2 pkt 3	—

Źródło: opracowanie własne.

część ustaleń, w szczególności w odniesieniu do obiektów znajdujących się w ewidencji zabytków oraz odnoszących się do ochrony układu urbanistycznego, wpisuje się w zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków z art. 15 ust. 2 pkt 3 uopizp, a jednocześnie ustalenia odnośnie do zasad kompozycji przestrzennej i kształtowania zabudowy w oparciu o art. 37g ww. ustawy. W związku z powyższym niekiedy trudno jest postawić wyraźną granicę między tym, co jest regulacją przypisaną do mpzp, a w poszerzonym zakresie mpr.

W tabeli 2 zawarto przykłady zapisów przypisanych zakresowi mpr wraz z ich umiejscowieniem w strukturze uchwały.

Rysunek planu w swojej formie i treści nie odbiega od standardów stosowanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (mapa 1).



Źródło: opracowanie własne.

Do mpr mają zastosowanie przepisy wykonawcze tożsame z tymi dla mpzp. Przedmiotowy plan – z uwagi na czas jego sporządzania – jest zgodny z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ponadto cały teren położony jest w obszarze rewitalizacji oraz w Specjalnej Strefie Rewitalizacji. Oznaczenia związane z celami rewitalizacji to granice lokalizacji inwestycji służących rozwojowi społecznego budownictwa czynszowego, a w ramach wymagań związanych z przekrojem dróg wskazano lokalizacje zatok postojowych. Pozostałe kwestie, np. z zakresu organizacji ruchu, które zgodnie z przepisami stanowią *novum* dedykowane dla tego instrumentu planistycznego, w treści planu powiązane są z rysunkiem poprzez symbole terenu, którego dotyczy ustalenie.

Prognoza oddziaływania na środowisko i prognoza skutków finansowych uchwalenia planu

Zakres prognozy oddziaływania na środowisko określa art. 51 ust. 2 Ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (dalej: *uouioś*). Stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie jest uzgadniany z regionalnym dyrektorem ochrony środowiska oraz państwowym powiatowym inspektorem sanitarnym. Tryb postępowania w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko jest taki sam jak w przypadku prognozy oddziaływania na środowisko mpzp. Procedura opiniowania przez właściwe organy, udział społeczeństwa oraz pisemne podsumowanie i uzasadnienie, o których mowa w art. 55 ust. 3 *uouioś*, są tożsame z tymi do planu miejscowego. Również dla mpr ma zastosowanie art. 48 *uouioś*, dający możliwość, po uzgodnieniu z właściwymi organami, odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, jeżeli realizacja postanowień takiego dokumentu nie spowoduje znaczącego oddziaływania na środowisko, w tym na obszary Natura 2000. Należy jednak mieć na uwadze, że diagnozy i oceny zmian w oddziaływaniu konieczne do uzasadniania odstąpienia w dużej mierze odpowiadają zakresowi prognozy. Sama prognoza udostępniana publicznie w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko niesie znaczący zasób informacji uzasadniający wybór przyjętej koncepcji. Szczególnie dotyczy to aspektów pozytywnego oddziaływania procesu rewitalizacji na ludzi (jakość życia), krajobraz, zabytki i dobra materialne.

W przypadku mpr „Jabłkowskiego–Podgórze” w prognozie stwierdzono, że w sytuacji braku realizacji założeń planu na analizowanym terenie następować może powolna antropopresja objawiająca się potencjalnym wkraczaniem chaotycznej zabudowy, której sposób zagospodarowania i warunki zabudowy terenu będą określane poprzez jednostkowe decyzje o warunkach zabudowy. Środowisko nie będzie należycie chronione, a degradacja obszaru będzie się pogłębiać. Uchwalenie planu w sposób kompleksowy reguluje zasady rozwoju obszaru przy jednoczesnej szerokiej ochronie środowiska i tym samym stosuje się do zasad zrównoważonego rozwoju.

Prognoza skutków finansowych uchwalenia mpr również nie podlega szczególnym regulacjom prawnym. Dokument powstaje na tym samym etapie i jego zawartość w kwestii formalnej jest taka sama jak w przypadku procedowania mpzp. Jednak poszerzony zakres mpr oraz jego nowe instrumenty wdrożeniowe mają swoje przełożenie na potencjalne skutki finansowe. Na szczególną uwagę zasługują dwa elementy – umowa urbanistyczna oraz procedura scalenia i podziału nieruchomości. W pierwszym z wymienionych elementów ważnym aspektem jest warunek zawarty w art. 37i ust. 4 uopizp: wymiar zobowiązań związanych z realizacją inwestycji uzupełniających jest proporcjonalny do wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia albo zmiany mpr. W drugim przypadku bilansowaniu podlegają koszty postępowania, potencjalny wzrost wartości nieruchomości oraz inne ewentualne dochody gminy wygenerowane po wdrożeniu planu.

W mpr „Jabłkowskiego–Podgórze” ww. kwestie nie były przedmiotem regulacji. Zgodnie z prognozą finansową (Smółka 2021) uchwalenie planu w ograniczonym stopniu wpłynie na wzrost dochodów gminy. Przede wszystkim plan generuje koszty związane z realizacją inwestycji kształtujących przestrzeń publiczną – plac, drogi, ciągi pieszo-jezdne oraz tereny ogólnodostępnej zieleni urządzonej. Ze względu na cel sporządzenia mpr jego istotnym elementem są obszary wskazane do lokalizacji inwestycji służących rozwojowi społecznego budownictwa czynszowego, stanowiące inwestycje celu publicznego zgodnie z Ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (dalej: ustawa o gospodarce nieruchomościami). Problemem z identyfikacją dokładnych kosztów był fakt, że są to nieruchomości zabudowane, których stan techniczny przeważnie jest zły, a ponadto wszystkie mają nieuregulowany stan własności. Zgodnie z art. 31 ustawy o rewitalizacji gmina w przypadku wyłączenia nieruchomości nie składa do depozytu sądowego odszkodowania ustalonego zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami. Choć przeprowadzono symulację kosztów nabycia nieruchomości, to z uwagi na brak terminu na uregulowanie zobowiązań nie zostały one uwzględnione w końcowym bilansie. Ze względu na wysoki stopień zurbanizowania obszaru rozwój budownictwa społecznego polega w głównej mierze na remoncie istniejących budynków. Brak szczegółowego zakresu i harmonogramu prac remontowych uniemożliwia określenie wartości kwotowych inwestycji.

Reasumując, uchwalenie mpr „Jabłkowskiego–Podgórze” – jak wykazała analiza – nie generuje dochodów, a wyłącznie koszty. Do najistotniejszych zostały zaliczone wydatki na: nabycie nieruchomości na potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych, realizację tych przedsięwzięć oraz budowę nowych obiektów służących rozwojowi społecznego budownictwa czynszowego.

Procedowanie dokumentu oraz partycypacja społeczna

Tryb sporządzenia mpr podlega tym samym regulacjom co mpzp z kilkoma wyjątkami. Zgodnie z art. 37n w zakresie nieuregulowanym *stricte* w odniesieniu do mpr mają zastosowanie przepisy dotyczące planu miejscowego. Ustawodawca wprost stwierdza,

że ilekroć w przepisach ustawy albo przepisach odrębnych jest mowa o mpzp, planie miejscowym lub planach zagospodarowania przestrzennego, należy przez to rozumieć również plan rewitalizacji. Tym samym sekwencja czynności proceduralnych podlega art. 17 uopizp, ale z uwzględnieniem art. 37f–37m. Różnice w prowadzeniu postępowania mogą pojawić się już na etapie uchwały intencyjnej, ponieważ w przypadku równoległego prowadzenia procedury scalenia i podziału nieruchomości rada gminy w uchwale o przystąpieniu do sporządzenia mpr rozstrzyga również o przystąpieniu do scalenia i podziału nieruchomości, określając granice zewnętrzne gruntów objętych ww. przekształceniem.

Pierwszą różnicą w trybie sporządzania dokumentu jest katalog organów w sprawie opiniowania i uzgadniania projektu planu. Przy zawiadomieniu o przystąpieniu do sporządzania oraz przy opiniowaniu projektu dokumentu należy uwzględnić Komitet Rewitalizacji. Podmiot ten na mocy art. 7 ustawy o rewitalizacji powołuje się jako forum współpracy i dialogu interesariuszy z organami gminy w sprawach dotyczących przygotowania, prowadzenia i oceny rewitalizacji. Pełni on ponadto funkcję opiniodawczo-doradczą wójta, burmistrza albo prezydenta miasta. Zasady wyznaczania składu oraz zasady działania komitetu określa się w drodze uchwały rady gminy, natomiast powołanie Komitetu Rewitalizacji podlega zarządzeniu wójta, burmistrza lub prezydenta miasta. Ponadto komitet jako jedyny podmiot, zgodnie z art. 37j ust. 1 uopizp, opiniuje projekt mpr oraz prognozę skutków finansowych jego uchwalenia.

W przypadku mpr „Jabłkowskiego–Podgórze” – pomimo że wizualizacja nie stanowi załącznika do uchwały – została ona także udostępniona organom i instytucjom w ramach opiniowania i uzgadniania projektu planu.

Kolejnym etapem, w którym zachodzi istotna różnica w stosunku do mpzp, jest wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu. Choć w sposobie prowadzenia tej części procedury nie ma żadnej zmiany, to sama forma dokumentu podlegająca upublicznieniu jest inna. Oprócz planu i prognozy oddziaływania na środowisko upublicznieniu podlega także wizualizacja projektowanych rozwiązań. Wizualizacja stanowi o jakości dialogu z interesariuszami, ponieważ w sposób przystępny dla odbiorcy obrazuje zakres planowanych zmian przestrzennych. Należy przy tym wyraźnie podkreślić, że rolą tego opracowania jest pokazanie założeń, potencjału i kierunku przekształceń, które na potrzeby planu przybrały skonkretyzowaną formę urbanistyczno-architektoniczną, a w fazie realizacji mogą odbiegać od tych na wizualizacji. Ważną rolą osób prezentujących założenia mpr jest określenie założeń i celu koncepcji zmian przestrzennych i wyjaśnienie istoty regulacji mpr.

Ostatnim elementem różnicującym tryb sporządzania mpzp i mpr jest uchwalenie dokumentu. Mpszp uchwała rada gminy po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium. Dokonuje się tego w tej samej uchwale, natomiast przyjęcie miejscowego planu rewitalizacji jest poprzedzone dodatkową czynnością. Zgodnie z art. 37j ust. 5 uopizp rada gminy uchwała mpr po stwierdzeniu, w odrębnej uchwale, że nie narusza on ustaleń studium, a także gpr. Taki rozdział czynności w wielu gminach jest stosowany

również przy przyjmowaniu mpzp. W przypadku mpr mamy to określone w sposób jednoznaczny, a zarazem rozszerzono wymóg o nienaruszenie ustaleń gpr. Ponadto wejście w życie mpr stanowi podstawę do podjęcia uchwały o scaleniu i podziale nieruchomości, jeśli taka procedura była prowadzona równolegle.

Na oddzielną analizę zasługuje proces partycypacji społecznej. Na rozbudowany charakter postępowania wpływa poszerzony zakres samego dokumentu, który ma ułatwić jego odbiór przez interesariuszy, ale także fakt, że uspołecznienie procesu jest kontynuacją działań związanych z przygotowaniem gpr. Na przykładzie Kalisza możemy wyodrębnić kilka faz uspołecznienia procesu wraz z charakterystyką form i środków służących uspołecznieniu działań.

Należy zwrócić uwagę, że wachlarz działań podjętych przez władze Kalisza był dosyć szeroki i wykraczał poza zakres ustawowy. W odniesieniu do obszaru objętego mpr konsultacje społeczne dotyczyły:

- wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji – 2016 r.,
- projektu zmiany gpr Kalisza – 2017 r.,
- ustanowienia na obszarze rewitalizacji specjalnej strefy rewitalizacji – 2018 r.

Uspołecznienie procesu sporządzenia mpr „Jabłkowskiego–Podgórze” zgodnie z upizp było dwuetapowe. Pierwszy etap to zebranie uwag, wniosków i opinii służących opracowaniu projektu mpr, drugi dotyczył gromadzenia uwag do opracowanego projektu.

Zgodnie z raportem z pierwszego etapu (Mikołajczyk i in. 2019) prowadzono następujące działania:

- zbieranie wniosków poprzez geoankietę,
- otwarte spotkanie informacyjne z interesariuszami,
- spacer badawczy,
- otwarte spotkanie podsumowujące część diagnostyczną,
- warsztaty projektowe z wykorzystaniem map oraz makiety,
- otwarte spotkanie podsumowujące przeprowadzone konsultacje.

Drugi etap, również podsumowany raportem (Wolniak i Różalska-Kusza 2021), obejmował:

- wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz wizualizacją,
- zbieranie uwag do projektu mpr wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,
- zbieranie uwag do projektu mpr wraz z prognozą oddziaływania na środowisko poprzez ankietę *on-line*,
- otwarte spotkanie z interesariuszami, w ramach którego została przeprowadzona dyskusja publiczna,
- spacer badawczy po obszarze objętym opracowaniem.

Oba etapy były promowane na stronie internetowej Urzędu Miasta Kalisza, m.in. poprzez publikację zawiadomień oraz dedykowanych poszczególnym etapom artykułów, wpisy na portalach społecznościowych oraz plakaty umieszczone na budynkach położonych na obszarze objętym planem, słupach ogłoszeniowych, ulotki umieszczone

w skrzynkach pocztowych, plakaty i ulotki umieszczone w Domu Sąsiedzkim oraz informacje w lokalnych mediach (fot. 3).

Wyniki podsumowujące poszczególne techniki konsultacyjne były publikowane na stronie urzędu dedykowanej rewitalizacji. Dyskusja publiczna odbyła się 9 czerwca 2021 r. w godzinach 17.00–19.00 w Domu Sąsiedzkim, który zlokalizowany jest na obszarze opracowania, więc w dogodnej dla interesariuszy lokalizacji i porze. Sam proces został dostosowany do obowiązujących obostrzeń wynikających z pandemii ko-



Fot. 3. Wizualizacja projektu planu w mediach podczas wyłożenia do publicznego wglądu

Źródło: <https://kalisz.naszemiasto.pl/ulice-jablkowskiego-i-podgorze-w-kaliszu-tak-maja-wygladac/ga/c1-8306056/zd/62438882>. Dostęp: 7.06.2022.

ronawirusa COVID-19. Pomimo zmieniających się warunków funkcjonowania w dobie pandemii udało się zorganizować spotkanie, na którym z zachowaniem reżimu sanitarnego przedstawiono zainteresowanym stronom materiały dotyczące prowadzonych prac oraz projekt mpr wraz z wizualizacją.

Ponadto w oparciu o ustalenia mpr przeprowadzono prototypowanie, którego celem było przekształcenie jednej z nieruchomości na skwer. We wcześniejszych formach konsultacyjnych mieszkańcy wielokrotnie wskazywali na potrzebę zwiększenia ilości zieleni urządzonej na obszarze. Wytypowano działkę, która zgodnie z projektem planu była przewidywana na teren zieleni urządzonej w otoczeniu pomnika przyrody. Dotychczas przestrzeń ta była zaanektowana przez użytkowników samochodów na „dziki parking”. Zaproponowano stworzenie ogrodu deszczowego, który miał również pełnić funkcję edukacyjną i promocyjną dla tego typu rozwiązań.

Prototypowanie ogrodu deszczowego miało spełnić następujące funkcje:

- oswojenie mieszkańców ze zmianami zachodzącymi na obszarze objętym przygotowaniem mpr,
- poszerzenie informacji dotyczących preferencji mieszkańców w zakresie zagospodarowania tego obszaru oraz zmian koniecznych do wprowadzenia,
- weryfikację konieczności lokalizacji miejsc postojowych w bliskim otoczeniu pomnika przyrody,
- promocję działań związanych z przygotowaniem mpr oraz planowanych działań inwestycyjno-budowlanych (Prototypowanie...).

Dyskusja

Miejscowy plan rewitalizacji stanowi szczególnie rodzaj miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. To stwierdzenie determinuje spojrzenie na jego zakres i tryb sporządzania. Choć zawiera kilka rozwiązań dedykowanych wyłącznie temu dokumentowi, to należy go postrzegać bardziej przez pryzmat podobieństw do mpz niż różnic. W artykule wykazano, że tryb jego sporządzania jest bardzo zbliżony do zwykłego planu. Jedyne elementy, które wyraźnie różnicują te dwa akty planistyczne, to przedstawienie zasad ujętych w planie w formie wizualizacji i konieczność podjęcia przez radę gminy odrębnej uchwały w sprawie nienaruszenia ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz gminnego programu rewitalizacji. Zakres mpr stanowi w znacznej mierze poszerzenie i rozwinięcie regulacji, które stosuje się w mpz, natomiast tylko możliwość ustalenia zasad koncepcji organizacji ruchu oraz umowa urbanistyczna to *novum* prawne dedykowane wyłącznie temu instrumentowi planowania przestrzennego. Jednak jak wskazują przedstawione w literaturze analizy tych narzędzi planistycznych, zasadniczo stopień skomplikowania uchwały nie odbiega w sposób istotny od zwykłego planu miejscowego. Potwierdza to również fakt, że elementy dedykowane mpr są do fakultatywnego stosowania.

Miejscowy plan rewitalizacji „Jabłkowskiego–Podgórze” w Kaliszu może stanowić przykład reprezentatywny tego instrumentu planowania przestrzennego, ponieważ

zastosowano w nim pełne spektrum regulacji przestrzennych, do jakiego upoważnia uopizp. Przyjęta metoda implementacji zagadnień dedykowanych mpr we wcześniej opracowaną przez autora strukturę mpzp ułatwia odbiór tego dokumentu, ponieważ w swoim schemacie nie odbiega w sposób znaczący od funkcjonujących w obiegu prawnym innych tego rodzaju aktów planistycznych. Ścisłe stosowanie się do wytycznych zawartych w przepisach wykonawczych, w tym używanie tożsamyh sformułowań, zakresu regulacji, wyodrębnienie zagadnień przypisanych wyłącznie mpr itp., minimalizuje ryzyko przekroczenia delegacji ustawowej dla tego instrumentu planistycznego.

Prognoza finansowa skutków uchwalenia planu oraz prognoza oddziaływania na środowisko również w swoim zakresie formalnym oraz trybie procedowania podlegają tym samym wymogom co przy mpzp. Różnice wynikają z przedmiotu objętego analizą i szerszego spektrum zagadnień regulowanych w mpr.

Inaczej należy postrzegać udział społeczeństwa w procesie partycypacji społecznej procedowanego mpr. Z uwagi na szereg tego typu działań na wcześniejszych etapach rewitalizacji, pomimo że umocowanie formalne i zakres jest tożsamy jak przy sporządzaniu mpzp, należy mieć na uwadze, że jest to kontynuacja procesu. Wizualizacja ustaleń planu jest obligatoryjnym elementem wykładanym do publicznego wglądu, a jej zakres jest ściśle regulowany. Z uwagi na atrakcyjną wizualnie formę stanowi dobre narzędzie komunikacji z interesariuszami rewitalizacji.

Procedura sporządzania mpr tylko nieznacznie różni się od tej stosowanej przy mpzp. Dodatkowo udział w procedowaniu dokumentu został przewidziany dla Komitetu Rewitalizacji. Miejscowy plan rewitalizacji stanowi kontynuację działań rewitalizacyjnych, więc może zostać uchwalony dopiero po przyjęciu gpr, a zarazem po stwierdzeniu w odrębnej uchwale nienaruszenia ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz gpr.

W ocenie autora nie potwierdza się wniosek o istotnej różnicy tego instrumentu planowania przestrzennego w stosunku do mpzp, natomiast potwierdza się silne powiązanie z całym procesem rewitalizacji. Różnicę stanowi wizualizacja, która jest opracowaniem towarzyszącym i uzupełniającym do projektu planu. Należy się zgodzić, że mpr wraz z wizualizacją umożliwia wykreowanie przestrzeni o wysokiej jakości, współtworzonej przez wszystkie grupy interesariuszy (Borsa 2021, 297). W mpr „Jabłkowskiego–Podgórze” została potwierdzona reguła, że niektóre kwestie stanowią jedynie rozszerzenie zakresu mpzp i tym samym wskazują gminom na możliwość innej wykładni prawa, ponieważ powiela się treści art. 15 uopizp (Szlachetko 2017, 59). Nie potwierdza się również prognoza, że w wysokim stopniu sformalizowana w ustawie o rewitalizacji partycypacja społeczna nie gwarantuje faktycznego udziału społeczności lokalnej (Parysek 2016a, 15). Przykłady działań w Kaliszu zaprzeczają tej tezie. Sporządzone raporty z poszczególnych etapów stanowią dowód na szerokie zainteresowanie i skuteczność w uspołecznieniu procesu. Uznając, że mpr stanowi kontynuację działań związanych z przygotowaniem gpr, można przyjąć, że udział interesariuszy w procesie tworzenia dokumentu i zmian przestrzennych z niego wynikających przełożył się na niewielką liczbę uwag do przedłożonego projektu planu.

Potwierdzeniem tego jest również ankieta, w której ocenie poddano poszczególne rozwiązania przestrzenne. Biorąc pod uwagę, że obszar planu jest nieduży, czynny udział prawie stu osób w samej procedurze tworzenia mpr świadczy o skuteczności zastosowanych instrumentów, a wyniki raportu potwierdzają pozytywny odbiór samego mpr.

Wnioski

Doświadczenie przy sporządzaniu mpr w Kaliszu pozwala na sformułowanie wniosku, że zakres mpr, będący rozwinięciem zasad, o których mowa w art. 15 uopizp, stanowi użyteczny zakres regulacji doprecyzowujących zasady ochrony ładu przestrzennego. W szczególności zasady kompozycji przestrzennej nowej zabudowy, harmonizowania planowanej zabudowy z zabudową istniejącą oraz wymogi w odniesieniu do charakterystycznych cech elewacji budynków stanowią interesujący zbiór fakultatywnych ustaleń, które mogłyby mieć zastosowanie również w mpzp na obszarach wymagających głębszej interwencji planistycznej.

Przebieg procesu sporządzania mpr „Jabłkowskiego–Podgórze” pozwala na sformułowanie dwóch wniosków wynikających z aspektów praktycznych. W odróżnieniu od planu miejscowego większe znaczenie mają prace koncepcyjne na wstępnym etapie, ponieważ przed sporządzeniem planu należy sformułować wizję przestrzenną wraz z wieloma szczegółowymi rozwiązaniami zahaczającymi o rozwiązania architektoniczne w modelu funkcjonalno-przestrzennym. Tworzenie projektu mpzp również może wymagać przygotowania koncepcji, nawet wielowariantowej, ale w odniesieniu do mpr mamy do czynienia ze ściśle określonym zakresem opracowania. Szczegółowość koniecznych rozwiązań wizualnych w ramach prac koncepcyjnych może być niewspółmierna do zakresu samego mpr. Wynika to z formy i zakresu wizualizacji ustaleń planu określonych w przepisach wykonawczych do uopizp. Brak fakultatywności w wykorzystaniu dedykowanych narzędzi, jak w przypadku ustaleń mpr, może zniechęcać do wykorzystania tego instrumentu planistycznego. Sam mpr jest transpozycją koncepcji zagospodarowania na język planistyczny przy założeniu jego uniwersalności w kontekście wariantowania przedsięwzięć, które mogą na jego podstawie powstać. Koncepcja wraz z pozostałymi elementami wizualizacji jest jednym z rozwiązań – ale nie powinna być jedynym – które mogą być zrealizowane w zgodzie z ustaleniami mpr. Ustalenia planu powinny definiować układ funkcjonalno-przestrzenny oraz zasady zagospodarowania gwarantujące realizację założeń koncepcji. Pozostałe kwestie, bardziej szczegółowe rozwiązania architektoniczno-urbanistyczne wynikające z wizualizacji, należy określić ramami prawnymi, które nie przesądzą o konkretnym rozwiązaniu, zachowując margines na stosowanie różnych form architektonicznych, użytych materiałów, kolorystykę obiektów, układu zieleni, doboru mebli miejskich itd. Rolą wizualizacji jest przybliżenie interesariuszom możliwości, jakie zawiera mpr, a nie projektowanie skonkretyzowanego na tym etapie przedsięwzięcia. Tak należy rozumieć cel jej upublicznienia i w tym aspekcie spełnia swoją rolę. Wizualizacja rozwiązań projektowych

powinna mieć szersze zastosowanie w przypadku dokumentów, które w swoim zakresie odnoszą się do zmian przestrzennych.

Dlaczego mpr nie stał się podstawowym narzędziem planistycznym w rewitalizacji? Można zidentyfikować kilka przyczyn, których kompilacja i kumulacja stoi za obawą przed tym instrumentem planistycznym:

- brak przykładów dobrych praktyk,
- możliwość osiągnięcia celów rewitalizacji poprzez miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub ustanowienie Specjalnej Strefy Rewitalizacji,
- sformalizowany zakres wizualizacji ustaleń planu i powiązana z tym pracochłonność i czasochłonność procesu projektowego,
- nieokreślona linia orzecznicza – obawa przed skutkami uchwalenia mpr oraz stratą czasu i nakładów pracy,
- wyższe nakłady finansowe na sporządzenie mpr w stosunku do mpzp – niejednoznaczny bilans korzyści.

Potencjał mpr należy oceniać przez jego atuty, którymi są:

- większy zasób narzędzi ochrony ładu przestrzennego, kształtowania kompozycji przestrzennej, zieleni oraz estetyki zabudowy,
- wizualizacja jako instrument dialogu z interesariuszami rewitalizacji,
- możliwość realizacji przedsięwzięć rewitalizacyjnych przez podmioty prywatne na podstawie umowy urbanistycznej,
- fakultatywność stosowania dodatkowych zasad sporządzania mpr – możliwość dostosowania narzędzi do uwarunkowań i celu,
- możliwość projektowania organizacji ruchu.

Upowszechnienie wiedzy o mpr oraz sukcesywne pojawianie się nowych planów przyczyni się do niwelowania obaw przed zastosowaniem tego instrumentu planistycznego. W konsekwencji bilans zysków i strat wynikających z włączenia mpr do działań rewitalizacyjnych będzie podlegał zmianie, a jego potencjał i atuty w stosunku do mpzp będą zyskiwały nowy, korzystniejszy wymiar.

Bibliografia

- Borsa, Maciej. 2021. Miejscowy plan rewitalizacji – nowy instrument planistyczny w praktyce. *Zeszyty Naukowe Wyższej Szkoły Technicznej w Katowicach* 13, 293–300.
- Boryczka, Ewa. 2016. Zrównoważony, inteligentny i partycypacyjny rozwój miast. W: *Rewitalizacja miast. EkoMiast#Zarządzanie*, (red.) Zbigniew Przygodzki, 168–193. Łódź: Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego.
- Kaczmarek, Sylwia. 2001. *Rewitalizacja terenów poprzemysłowych: nowy wymiar w rozwoju miast*. Łódź: Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego
- Górzyński, Makary. 2019. *Ekspertyza w zakresie historii Rejonu ulic Podgórze i Jabłkowskiego w Kaliszu z oceną walorów urbanistyczno-architektonicznych zespołu przestrzennego*. Dostęp: 7.06.2022. https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&ved=2ahUKewjEzdjykZv4AhWSzosKHYYuBEwQFnoECA0QAQ&url=http%3A%2F%2Fwww.rewitalizacjakalisz.pl%2Fwp-content%2Fuploads%2F2019%2F05%2FMGorzynski_Ekspertyza-Pogorze-Jablkowskiego-skompresowany.pdf&usg=AOvVaw350ipbbxj3KeVKahpb4rx.

- Jadach-Sepioło, Aleksandra. 2021. *Model rewitalizacji miast polskich na tle doświadczeń niemieckich*. Warszawa–Kraków: Instytut Miast i Regionów.
- Jadach-Sepioło, Aleksandra (red.). 2018. *Gminny Program Rewitalizacji. Praktyczny poradnik dla mieszkańców i władz samorządowych*. Warszawa: Krajowy Instytut Polityki Przestrzennej i Mieszkalnictwa.
- Jarczewski, Wojciech. 2012. Regionalne polityki rewitalizacji – wnioski okresu programowania 2014–2020. *Problemy Rozwoju Miast* 4, 5–11.
- Jarczewski, Wojciech i Magdalena Dej. 2015. Rewitalizacja 2.0. Działania rewitalizacyjne w regionalnych programach operacyjnych 2007–2013 – ocena w kontekście nowego okresu programowania. *Studia Regionalne i Lokalne* 1, 104–122.
- Kolsut, Bartłomiej. 2017. Główne problemy i wyzwania rewitalizacji miast w Polsce. *Rozwój Regionalny i Polityka Regionalna* 39, 29–46.
- Kozak, Marek. 2014. Rewitalizacja w praktyce polityki spójności. *Problemy Rozwoju Miast* 11 (2), 71–80.
- Kuciński, Kazimierz. 2005. Europejska perspektywa rewitalizacji regionów przemysłowych. W: *Restrukturyzacja regionów przemysłowych*, (red.) Hanna Godlewska-Majkowska, 9–36. Warszawa: Instytut Funkcjonowania Gospodarki Narodowej, Szkoła Główna Handlowa.
- Leszczyński, Michał i Jarosław Kadłubowski. 2016. *Ustawa o rewitalizacji – praktyczny komentarz*. Warszawa: Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa, Departament Polityki Przestrzennej.
- Godlewska-Majkowska, Hanna (red.). 2005. *Restrukturyzacja regionów przemysłowych*, Warszawa: Instytut Funkcjonowania Gospodarki Narodowej, Szkoła Główna Handlowa.
- Mikołajczyk, Małgorzata, Marcin Wolniak i Agnieszka Różalska-Kusza. 2019. *Raport z konsultacji społecznych dotyczących opracowania projektu miejscowego planu rewitalizacji Jabłkowskiego–Podgórze*. Kalisz: Urząd Miasta Kalisza, Wydział Rozwoju Miasta, Biuro Rewitalizacji. Dostęp 7.06.2022. https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&ved=2ahUKEwix8aaAlZv4AhXC6CoKHcyxAagQFnoECAkQAQ&url=https%3A%2F%2Fwww.rewitalizacjakalisz.pl%2Fwp-content%2Fuploads%2F2019%2F12%2FInformacja-podsumowuj%25C4%2585ca-konsultacje-MPR.pdf&usg=AOvVaw1XJnmObcypLvll_q32w_qf.
- Parysek, Jerzy. 2015. Rewitalizacja miast w Polsce: wczoraj, dziś i być może jutro. *Studia Miejskie* 17, 9–26.
- Parysek, Jerzy. 2016a. O najbliższej przyszłości rewitalizacji w Polsce: pragmatycznie i prognostycznie. *Problemy Rozwoju Miast* 13 (4), 5–17.
- Parysek, Jerzy. 2016b. Rewitalizacja jako problem i zadanie własne polskich samorządów terytorialnych. *Rozwój Regionalny i Polityka Regionalna* 33, 17–36.
- Podbrzez, Lech i Natalia Szwarz-Gosiewska. 2011. Rewitalizacja obszarów kryzysowych w Poznaniu. W: *Przykłady rewitalizacji miast*, (red.) Alina Muzioł-Węclowicz, 173–197. Kraków: Instytut Rozwoju Miast.
- Płoszaj, Adam. 2011. Rewitalizacja miast w polityce spójności 2004–2006. *Studia Regionalne i Lokalne* wyd. specjalne, 84–97.
- Porwich, Adrian. 2019. Znaczenie gminnego programu rewitalizacji dla planowania przestrzennego. W: *Planowanie przestrzenne w miastach na prawach powiatu: próba rozwiązania problemu*, (red.) Tymoteusz Mądry, 128–143. Poznań: Uniwersytet im. Adama Mickiewicza.
- Różalska-Kusza, Agnieszka. 2020. *Ocena (opis) stanu istniejącego wraz z analizą fotograficzną na potrzeby miejscowego planu rewitalizacji „Jabłkowskiego–Podgórze” w Kaliszu*. Kalisz: Urząd Miasta Kalisza, Wydział Rozwoju Miasta, Biuro Rewitalizacji. Dostęp: 7.06.2022. <https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&ved=2ahUKEwjD1-3qk5v4AhXMs4sKHbbzDRkQFnoECAIQAQ&url=https%3A%2F%2Fwww.rewitalizacjakalisz.pl%2Fwp-content%2Fuploads%2F2020%2F05%2FOcena-stanu-istniej%25C4%2585cego.pdf&usg=AOvVaw0elpoNsceo5qmGUEkGT2D2P>.
- Ruczkowski, Piotr. 2020. Umowa urbanistyczna w procesie rewitalizacji – charakter prawny i konsekwencje prawne jej zawarcia. *Annales Universitatis Mariae Curie-Skłodowska Lublin–Polonia* 62 (1), 85–97.
- Siemiński, Waldemar. 2009. Efekty rewitalizacji miast podjętej w wyniku wsparcia Unii Europejskiej w okresie finansowania 2004–2006. *Samorząd Terytorialny* 5, 17–42.
- Siemiński, Waldemar i Teresa Topczewska. 2009. *Rewitalizacja miast w Polsce przy wsparciu UE w latach 2004–2008*. Warszawa: Difin.
- Smółka, Maciej. 2021. *Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu rewitalizacji „Jabłkowskiego–Podgórze” w Kaliszu*. Kalisz.

- Tölle, Aleksander. 2007. Proces rewitalizacji miasta na przykładzie Poznania. *Studia Regionalne i Lokalne* 2, 46–58.
- Szlachetko, Jakub H. 2017. Miejskowy plan rewitalizacji a miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego. Różnice w zakresie przedmiotowym upoważnienia ustawowego. *Metropolitan. Przegląd Naukowy* 1(7), 40–59.
- Węglewski, Marek. 2009. Uwarunkowania prawne rewitalizacji miast. W: *Aspekty prawne i organizacyjne zarządzania rewitalizacją*, (red.) Władysław Rydzik, 37–66. Kraków: Instytut Rozwoju Miast.
- Wolniak, Marcin. 2019. *Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu rewitalizacji „Jabłkowskiego–Podgórze” w Kaliszu*. Kalisz: Urząd Miasta Kalisza, Wydział Rozwoju Miasta, Biuro Rewitalizacji. Dostęp: 3.02.2023. <https://www.rewitalizacjakalisz.pl/wp-content/uploads/2019/09/Analiza-zasadno%C5%9Bci-MPR.pdf>.
- Wolniak, Marcin. 2020. *Opracowanie ekofizjograficzne do miejscowego planu rewitalizacji „Jabłkowskiego–Podgórze” w Kaliszu*. Kalisz: Urząd Miasta Kalisza, Wydział Rozwoju Miasta, Biuro Rewitalizacji. Dostęp: 7.06.2022. <https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&ved=2ahUKEwjDu a2klJv4AhWRyIsKHbvEBpgQFnoECACQ&url=https%3A%2F%2Frewitalizacjakalisz.pl%2Fwp-content%2Fuploads%2F2020%2F05%2FOpracowanie-ekofizjograficzne.pdf&usg=AOvVaw2vnMkCuS0QDa OTXCZjcDzQ>.
- Wolniak, Marcin i Agnieszka Różalska-Kusza. 2021. *Raport z konsultacji społecznych dotyczących projektu miejscowego planu rewitalizacji Jabłkowskiego–Podgórze*. Kalisz: Urząd Miasta Kalisza, Wydział Rozwoju Miasta Biuro Rewitalizacji. Dostęp: 7.06.2022. <https://rewitalizacjakalisz.pl/wp-content/uploads/2021/07/Informacja-podsumowujaca-wylozenie-MPR-1.pdf>.
- Zuziak, Zbigniew. 1998. *Strategie rewitalizacji przestrzeni śródmiejskiej*. Kraków: Politechnika Krakowska im. T. Kościuszki.

Akty prawne

- Uchwała nr XLIX/657/2018 Rady Miasta Kalisza z dnia 1 marca 2018 r. w sprawie zmiany Gminnego Programu Rewitalizacji Miasta Kalisza przyjętego uchwałą nr XLI/512/2017 Rady Miejskiej Kalisza z dnia 27 lipca 2017 r. w sprawie przyjęcia Gminnego Programu Rewitalizacji Miasta Kalisza.
- Uchwała nr XLVI/636/2021 Rady Miasta Kalisza z dnia 25 listopada 2021 r. w sprawie miejscowego planu rewitalizacji „Jabłkowskiego–Podgórze” w Kaliszu, Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z dnia 2 grudnia 2021 r., poz. 9203.
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 1 lipca 2016 r. w sprawie zakresu projektu miejscowego planu rewitalizacji w części tekstowej oraz zakresu i formy wizualizacji ustaleń miejscowego planu rewitalizacji, Dz.U. 2016, poz. 1032.
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Dz.U. 2003, poz. 1587.
- Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, t.j.: Dz.U. 2021, poz. 1372 z późn. zm.
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, t.j.: Dz.U. 2021, poz. 1899; 2022, poz. 1846, 2185.
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, t.j.: Dz.U. 2022, poz. 503.
- Ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, t.j.: Dz.U. 2021, poz. 2373 z późn. zm.
- Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji, t.j.: Dz.U. 2021, poz. 485.

Strony internetowe

- <https://kalisz.naszemiasto.pl/ulice-jablkowskiego-i-podgorze-w-kaliszu-tak-maja-wygladac/ga/c1-8306056/zd/62438882>. Dostęp: 7.06.2022.
- Prototypowanie – raport podsumowujący przeprowadzone konsultacje. Dostęp: 04.04.2022. <https://rewitalizacjakalisz.pl/wp-content/uploads/2021/01/Prototypowanie-raport-1.pdf>.